

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國的物業於二零零九年八月三十一日的市值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
廣樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示，對卓越置業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持物業進行的估值（詳情見隨附估值概要），吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以向貴集團呈述吾等所認為該等物業於二零零九年八月三十一日（即「估值日」）的市值。

### 市值的定義

吾等對各項物業的估值即其市值，根據香港測量師學會物業估值標準，市值為「物業經過適當推銷，自願買家及自願賣家雙方在知情、審慎及不受催逼情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。

### 估值基準及假設

吾等的估值不計算由於特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值因素）引致預計價格的增加或減少。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

在評估位於中國的物業過程中，除另有說明外，吾等假設已獲授出有關物業的土地使用權可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應付之土地出讓金。吾等信賴所獲有關各物業的業權及 貴集團所佔權益的資料。吾等於評估物業時，已假設 貴集團擁有每項物業的可執行業權，且於所獲整段使用權未屆滿期內可自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

對於在中國的物業而言，業權狀況及主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供資料(載於有關估值證書附註)。

### 估值方法

對 貴集團在中國分別持作出售及業主自用的第一類及第三類物業估值時，吾等採用直接比較法，假設各物業按現況出售，並且參照有關市場可資比較的銷售交易。吾等亦按照投資法對物業進行估值(如適當)。

對 貴集團在中國持作投資的第二類物業以及在中國以長期租賃租予 貴集團而部份物業已轉租予多名獨立第三方的第七類下第37項物業進行估值時，吾等採用投資法按源自現有租約的租金收入淨額資本化並就有關物業可能的收入調整作出適當撥備。直接比較法亦用於反復核查投資物業的市值。

吾等對 貴集團於中國分別持作開發及未來開發的第四類及第五類物業進行估值時，假設有關物業會按 貴集團提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及完工。吾等假設 貴集團已經獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，亦無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。吾等採用直接比較法達致估值意見，參照有關市場可資比較銷售作為憑證，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

就第六類物業(已由 貴集團訂約收購)而言， 貴集團已與相關的物業業主或相關的政府當局訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證及／或土地出讓金付款尚未悉數支付，故吾等認為該等物業並無任何商業價值。

除另有所指外， 貴集團在中國及香港分別租賃的第七類(第37項物業除外)及第八類物業並無商業價值，主要是因該等物業禁止分租或缺少重大租金溢利。

### 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。

吾等在估值時頗大程度上依賴 貴集團所提供關於中國物業的資料及其中國法律顧問通商律師事務所對有關物業的意見，該等資料及意見有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及建築物的識別資料、建築物落成日期、車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積、 貴集團所佔權益及其他一切有關事項。

隨附之估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料(該等資料對本估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團向吾等表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

吾等曾視察物業的外部，在可能的情況下亦視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。除另有說明外，吾等未能對該等物業的地盤及建築面積作詳細量度，並假設文件所載面積均為準確。

吾等的估值中並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 貨幣

除另有說明者外，吾等的估值所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
深圳  
福田中心區  
福華一路98號  
卓越大廈22樓  
卓越置業集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
中國房地產估值師  
*MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S*  
謹啟

二零零九年十月二十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，有逾22年中國及香港物業估值經驗。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值概要

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
<b>第一類－ 貴集團在中國持作銷售的物業</b>			
1. 中國 深圳 福田中心區 深圳卓越時代廣場一期的未售出部分	748,000,000	100	748,000,000
2. 中國 深圳 南山區 濱海大道北 深圳淺水灣花園的 未售出部分	73,000,000	100	73,000,000
3. 中國 深圳 鹽田區 大梅沙 內環路西北面 優品藝墅雅居的 56個單位	88,000,000	100	88,000,000
4. 中國 深圳 南山區 後海路東 深圳蔚藍海岸的 未售出部分	462,000,000	100	462,000,000
5. 中國 重慶 萬州區 重慶光彩大市場一期	208,000,000	100	208,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
6. 中國 深圳 龍崗區 橫崗 深圳城市中心花園 的多個商業單位及3個住宅單位	102,000,000	100	102,000,000
7. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸一期 <u>A及B</u> 的 未出售部份	187,000,000	100	187,000,000
8. 中國 武漢 盤龍城經濟開發區 葉店村 武漢蔚藍海岸一期的未出售部分	293,000,000	100	293,000,000
9. 中國 深圳 南山區 后海填海區 深圳維港名苑	2,019,000,000	99.25	2,003,857,500
10. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦一期的未售出部分	473,000,000	80	378,400,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
11. 中國	297,000,000	100	297,000,000
山東省			
青島			
城陽區			
白沙河北，墨水河東			
青島蔚藍群島一期 <u>A及B</u> 的部分單元			
		小計：	<u>4,840,257,500</u>
<b>第二類一 貴集團在中國持作投資的物業</b>			
12. 中國	63,000,000	100	63,000,000
深圳福田中心區			
深圳卓越時代廣場一期的			
250個泊車位			
13. 中國	23,000,000	100	23,000,000
深圳			
南山區濱海大道北			
深圳淺水灣花園的			
150個泊車位			
14. 中國	150,000,000	100	150,000,000
深圳			
南山區後海路東			
深圳蔚藍海岸的			
1,000個泊車位			
		小計：	<u>236,000,000</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
<b>第三類－ 貴集團在中國持作業主自用的物業</b>			
15. 中國 深圳 卓越大廈 21及22樓	100,000,000	100	100,000,000
		小計：	<u>100,000,000</u>
<b>第四類－ 貴集團在中國持有的在建物業</b>			
16. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越世紀中心	7,878,000,000	100	7,878,000,000
17. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越時代廣場二期	3,131,000,000	100	3,131,000,000
18. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸二A期	80,000,000	100	80,000,000
19. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河以北，墨水河以東 青島蔚藍群島一期CD及二期EF	1,219,000,000	100	1,219,000,000



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
20. 中國 湖南省 長沙 長沙麓山別墅	1,054,000,000	100	1,054,000,000
		小計：	<u>13,362,000,000</u>
<b>第五類一 貴集團在中國持作未來發展的物業</b>			
21. 中國 湖南省 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸二期 <u>B, C, D</u> 及三期	687,000,000	100	687,000,000
22. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河以北、墨水河以東 青島蔚藍群島二(部份)及三至五期	3,339,000,000	100	3,339,000,000
23. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦二至四期	2,067,000,000	80	1,653,600,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
24. 中國 江蘇省 連雲港 花果山北路以西 連雲港蔚藍海岸一期	3,912,000,000	100	3,912,000,000
25. 中國 重慶 萬州區 重慶光彩大市場二期	132,000,000	100	132,000,000
26. 中國 江蘇省 連雲港 花果山路東 連雲港蔚藍海岸二期	5,538,000,000	100	5,538,000,000
27. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣 長寧鎮瀾石村六幅土地 (羅浮山項目)	4,429,000,000	70	3,100,300,000
28. 中國 武漢 盤龍城經濟開發區 <u>一幅土地</u> (后湖村項目)	564,000,000	100	564,000,000

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
29. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 西區上田的5幅土地 (惠州大亞灣)	6,680,000,000	100	6,680,000,000
		小計：	<u>25,605,900,000</u>

### 第六類一 貴集團在中國訂約將予收購的物業

30. 位於中國 浙江省 杭州 濱江區 時代大道與濱康路 (前稱南新路) 交界西北邊的一幅土地 (杭州項目)			無商業價值
31. 中國 廣東省 南山區田廈村 桃園路南側及北側、 南新路南側 (南新項目)			無商業價值

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
32. 中國 廣東省 深圳 福田區景田路東 彩田路西 福華三路北 深南路南 <u>(崗廈項目)</u>			無商業價值
33. 中國 廣東省 深圳 <u>龍華拓展區</u> <u>(金利居項目)</u>			無商業價值
34. 中國 廣東省 深圳 梅林中康片區 (宗地號：2710) 及 蛇口東填海區 (宗地號：1401) <u>(圳寶項目)</u>			無商業價值
35. 中國 山東省 青島 市北區 延吉路128號 一幅土地			無商業價值
36. 中國 上海 青浦區 趙巷鎮 <u>誠邦別墅</u>			無商業價值
		小計：	<u>無商業價值</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

物業	於二零零九年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔
	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元		於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值 人民幣元
<b>第七類－ 貴集團在中國租用的物業</b>			
37. 中國 廣州越秀區 較場西路18號 廣州地王商業廣場 根據協議 貴集團於 地庫1-3號的 經營權中應佔權益	505,000,000	100	505,000,000
38. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角9室			無商業價值
39. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角			無商業價值
40. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角12室			無商業價值
41. 中國 武漢漢口 建設大道568號 新世紀國貿大廈 9、10及11室			無商業價值
		小計：	<u>505,000,000</u>
<b>第八類－ 貴集團在香港租用的物業</b>			
42. 香港 花園道3號 花旗銀行大廈 36樓 3603室			無商業價值
		總計：	<u><u>44,649,157,500</u></u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第一類— 貴集團在中國持作銷售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			八月三十一日 現況下的資本值
1. 中國 深圳 福田中心區 深圳卓越 時代廣場一期 的未售出部分	該物業包括1幢於二零零六年竣工之深圳卓越時代廣場一期之22個未出售辦公室單位、31個商業單位，以及144個停車位。  該物業的建築面積包括：  未售出部分	該物業現為空置。	人民幣 748,000,000元
		建築面積 (平方米)	
	商用	6,520.16	
	辦公室	4,843.96	
	總計：	<u>11,364.12</u>	
	該物業獲授予的土地使用權為期50年，於二零五二年三月十七日屆滿，作商業辦公室用途。		

#### 附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的國有房地產證3000362401號，深圳卓越時代廣場(總地盤面積7,295.03平方米)的土地使用權已授予深圳卓越房地產開發有限公司，於二零五二年三月十七日屆滿，作商業辦公用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同(2002)第9003號及其補充合同IV，深圳卓越時代廣場的土地使用權(包括地盤面積7,295平方米)授予深圳卓越房地產開發有限公司，總代價為人民幣230,222,092元。
- (3) 根據53份房地產證，深圳卓越房地產開發有限公司已取得總建築面積11,364.12平方米的該物業的房屋所有權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (4) 根據日期為二零零六年十月十九日的竣工證書2006124號，深圳卓越時代廣場的建設工程已完成。
- (5) 根據日期為二零零五年三月八日的營業執照110952號，深圳卓越房地產開發有限公司於二零零三年三月二十七日成立，註冊資本為128,000,000港元，合法經營期由二零零三年三月二十七日至二零二三年三月二十七日。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳卓越房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 該物業部份受以中國農業銀行一國貿支行及中國工商銀行一寶安支行利益作出之抵押所規限。
  - (iii) 深圳卓越房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，惟須獲得承押人的書面同意。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
2. 中國 深圳 南山區 濱海大道北 深圳淺水灣 花園 的未售出部分	<p>該物業包括於二零零七年四月落成之深圳淺水灣花園之5個未售出住宅單位及259個停車位。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,211.23平方米及259個停車位。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現為空置。	人民幣 73,000,000元

附註：

- (1) 根據於二零零五年一月三十一日的房地產證4000195583號，深圳淺水灣花園的土地使用權(包括總地盤面積19,505.5平方米)已授予深圳鵬躍投資發展有限公司，於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003) 3086號以及其日期分別為二零零三年三月九日、二零零五年五月八日及二零零七年八月六日的補充協議，深圳淺水灣花園(地盤面積為19,505.5平方米)的土地使用權已授予深圳市鵬躍投資發展有限公司，年期為70年並於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據深圳市規劃局於二零零五年七月二十六日發出的建設用地規劃許可證01-2005-0242號，詳情如下：

地積比率	:	3.1
許可建築面積	:	60,400平方米
建築密度	:	25%
建築高度限制	:	22-30層
- (4) 根據深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證(2005) 097號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據深圳建設部發出的建設工程施工許可證44030020050150001、44030020050150002及44030020050150003號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據於二零零七年四月十八日的竣工證書，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程均符合竣工準則。
- (7) 根據日期為二零零八年一月三日的5份房地產權證，總建築面積1,211.23平方米的該物業的房屋所有權證由深圳鵬躍投資發展有限公司持有。



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (8) 根據日期為二零零七年五月十四日的營業執照4403011143185號，深圳鵬躍投資發展有限公司於二零零四年五月二十六日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，合法經營期由二零零四年五月二十六日至二零一四年五月二十六日。
- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳市鵬躍投資發展有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iii) 深圳市鵬躍投資發展有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
<u>竣工證書</u>	<u>有</u>
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
3. 中國 深圳 鹽田區 大梅沙 內環路西北面 優品藝墅雅居 的56個單位	該物業包括一個於二零零七年 五月落成的綜合住宅發展項目 的51個住宅單位及5個商業單 位。  該物業的總建築面積約為 5,281.83平方米。  該物業獲授予的土地使用權為 期70年，於二零七三年三月二 十五日屆滿，作住宅用途。	該物業現為空置。	人民幣 88,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零七年十二月十三日發出的56項房地產權證，總建築面積為5,281.83平方米的物業的土地使用權及樓宇擁有權乃由卓越置業集團有限公司持有，由二零零三年三月二十六日起至二零七三年三月二十五日止為期70年。
- (2) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，有效經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (3) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 卓越置業集團有限公司已取得物業擁有權。
  - (ii) 卓越置業集團有限公司為物業的唯一業主，並有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
4. 中國 深圳 南山區 後海路東 深圳蔚藍海岸 的未售出部分	該物業包括深圳蔚藍海岸(一個於二零零零年至二零零四年期間落成的住宅發展項目)的未售出會所及36個商業單位(總建築面積為8,890.76平方米)。  此外，該物業包括597個停車位。  該物業獲授予的土地使用權為期70年，分別於二零六八年六月十七日(第一、二、三期)及二零七三年二月二十日(第四期)屆滿，作 <u>商業</u> / <u>住宅用途</u> 。	該物業現為空置。	人民幣 462,000,000元

附註：

- (1) 根據以下國有房地產證，深圳蔚藍海岸的土地使用權(包括總地盤面積199,530.7平方米)已授予卓越置業集團有限公司。詳情概述如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用年期的 屆滿日期	土地用途
4000048200	南山，後海路東	29,172.2	二零六八年六月十七日	住宅
4000106562	南山，後海路東	69,467.8	二零六八年六月十七日	商業及住宅
4000134287	南山，後海路東	6,802.9	二零七三年二月二十日	住宅
4000076185	南山，後海路東	51,960.5	二零六八年六月十七日	住宅
4000027835	南山，後海路東	42,127.3	二零六八年六月十七日	住宅

- (2) 根據14份房地產證副本，該物業一部分的所有權(總建築面積8,453.58平方米)已歸屬卓越置業集團有限公司。
- (3) 根據26份房地產證副本，該物業(總建築面積為437.18平方米)的餘下部份的所有權由卓越置業集團有限公司及Shenzhen Shekou Real Estate Co., Ltd.共同擁有。

根據日期為二零零七年十二月十七日的確認函件，Shenzhen Shekou Real Estate Co., Ltd. 同意將其於共有部分的權益轉讓予卓越置業集團有限公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (4) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，合法經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (5) 貴集團已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 卓越置業集團有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內使用該物業。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
5. 中國 重慶市 萬州區 重慶光彩 大市場一期	<p>該物業包括的總地盤面積約為45,829平方米。</p> <p>該物業包括22幢於二零零六年落成的2至3層高零售大樓，總可銷售面積約為54,458平方米（不包括臨時結構的面積）。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期50年，於二零五五年五月十二日屆滿，作綜合商業、金融及倉儲用途。</p>	<p>該物業部分（總建築面積為5,825.16平方米）現已按年租金約人民幣505,000元租予多名租戶。該物業的餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 208,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源局發出的國有土地使用權證(2007) 00018號，該物業的土地使用權（包括總地盤面積45,829平方米）已授予重慶市萬商置業有限公司。詳情概述如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用年期的 屆滿日期	土地用途
(2007) 00018	重慶市 萬州區 沙龍路 第三區	45,829	二零五五年 五月十二日	商業、金融及倉儲

- (2) 根據重慶市萬州區國土資源局（授予人）與重慶市萬商置業有限公司（授讓人）於二零零五年五月十二日訂立的土地使用權出讓合同(2005) 32號，授讓人已獲授該物業在其上興建之一個地盤的土地使用權。

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地 使用年期	土地用途
(2005) 32號	萬州區 牌樓街道辦事處 青龍鎮 2至4號社區	100,000	25,500,000	50年	商業、 金融及 倉儲

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

上述土地使用權出讓合同中呈列的發展狀況如下：

地積比率	:	≤1.6
許可建築面積	:	≤160,000平方米
建築密度	:	≤50%
綠地率	:	≥30%

(3) 根據重慶市萬州區建設委員會於二零零五年五月二十日發出的建設用地規劃許可證(2005) 0038號，地盤面積為103,600平方米的發展項目的建築地盤符合城市規劃要求。

(4) 根據重慶市萬州區建設委員會發出的下列建築工程規劃許可證，重慶光彩大市場一期的建設工程獲許可：

許可證編號	許可證日期	樓宇編號	建築面積 (平方米)
(2005) 0068	二零零五年 七月二十七日	萬州光彩建材家居城 B1、B2、B3、C1、 C2、C3、D1、D2及 D3大樓	19,305.32
(2005) 0087	二零零五年 九月二十日	萬州光彩建材家居城 A、E1、E3、F3、 G3、F1、G1、H1、 F2、G2、H2、H3及 E2大樓	38,548.67
總計：			57,853.99

(5) 根據重慶市萬州區建設委員會發出的下列建設工程施工許可證，重慶光彩大市場一期的建設工程已獲准施工：

許可證編號	許可證日期	樓宇編號	建築面積 (平方米)
512201200512050101	二零零五年 十二月二十九日	萬州光彩建材家居城 A大樓	9,121.05
512201200507060101	二零零五年 九月五日	萬州光彩建材家居城 B1、B2、B3、C1、 C2、C3、D1、D2及 D3大樓	19,305.32
512201200509200101	二零零五年 十月九日	萬州光彩建材家居城 第二部分	28,247
總計：			56,673.37

(6) 根據日期為二零零六年十月十九日的竣工證書(2006) 038、039號，重慶光彩大市場一期(總建築面積為57,853.99平方米)的建設工程已竣工。

(7) 根據房地產權證(2007) 5907號，該物業一部分總建築面積26,340.83平方米的房屋所有權由重慶市萬商置業有限公司持有。

(8) 根據日期為二零零八年三月十七日的營業執照500101000007621號，重慶市萬商置業有限公司成立作為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業，合法經營期由二零零四年十二月三十一日至二零一四年十二月三十日。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 重慶市萬商置業有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 重慶市萬商置業有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
房地產證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年  
八月三十一日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值								
6. 中國 深圳 龍崗區 橫崗 深圳城市中心 花園的多個商 業單位及3個住 宅單位	該物業包括1幢於二零零三年竣工的住宅／商業發展項目深圳城市中心花園的多個商業單位及3個住宅單位。  該物業包括下列建築面積：  <table><thead><tr><th>未售出部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>807.27</td></tr><tr><td>商業</td><td>4,874.19</td></tr><tr><td><b>總計：</b></td><td><b><u>5,681.46</u></b></td></tr></tbody></table> 該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七零年七月十七日屆滿，作住宅及商業用途。	未售出部分	建築面積 (平方米)	住宅	807.27	商業	4,874.19	<b>總計：</b>	<b><u>5,681.46</u></b>	該物業部分空置及部分出租。租約的最後屆滿日期為二零一三年十一月十四日。	人民幣 102,000,000元
未售出部分	建築面積 (平方米)										
住宅	807.27										
商業	4,874.19										
<b>總計：</b>	<b><u>5,681.46</u></b>										

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局發出的房地產證600059470號，深圳城市中心花園的土地使用權(包括總地盤面積44,140.6平方米)已授予深圳卓越科技發展有限公司，於二零七零年七月十七日屆滿，用作商業及住宅用途。

深圳卓越科技發展有限公司已易名為深圳卓越世紀城房地產開發建設有限公司。

- (2) 根據深圳市國土局(甲方)與深圳市港義貿易發展有限公司(乙方)於二零零零年七月十八日訂立的土地使用權出讓合同第(2000) 5047號，深圳城市中心花園(地盤面積為44,140.6平方米)的土地使用權已授予乙方，年期為70年並於二零七零年七月十七日屆滿。

根據深圳市港義貿易發展有限公司(甲方)與深圳卓越科技發展有限公司(乙方)於二零零二年一月三十日訂立的土地使用權轉讓合同，深圳城市中心花園的土地使用權已以代價人民幣61,500,000元轉讓予乙方。

- (3) 根據506份房地產證副本，總建築面積為5,681.46平方米的該物業的所有權已歸屬深圳卓越科技發展有限公司。



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (4) 根據深圳市建設局發出的竣工證書(2003)第126、第187及第231號，總建築面積78,564.55平方米方的深圳城市中心花園已遵守竣工驗收規定。
- (5) 根據日期為二零零九年二月十三日的營業執照44030151134537號，深圳卓越世紀房地產開發建設有限公司成立作為一間註冊資本488,000,000港元的港資企業，有效經營期由一九九四年五月三日至二零二四年五月三日。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
7. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸 一期A及B的 未出售部分	該物業包括多個未售出住宅及零售單位（總建築面積約為26,466平方米）及294個泊車位。  該物業獲授予的土地使用權為期70年，將於二零七四年四月二十七日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣187,000,000元

附註：

- (1) 根據長沙市政府發出的國有土地使用權證(2006) 040335號及04033號，長沙蔚藍海岸(地盤面積106,949.95平方米)的土地使用權已授予長沙市卓越置業發展有限公司，作住宅用途。

根據長沙市人民政府發出的國有土地使用權證040334號，部份物業(地盤面積為4,004.61平方米)的土地使用權已分配予長沙市卓越置業發展有限公司作教育用途。

上述估值並不包括劃撥作教育用途土地的價值。

- (2) 根據長沙國土資源局(授予人)與長沙市卓越置業發展有限公司(承授人)於二零零五年四月二十七日訂立的土地使用權出讓合同20040529號，地盤的詳情如下：

合同編號	地點	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地 使用年期	土地用途
20040529	長沙 岳麓區 景星村及古峰村	372,583.36 (其中227,208.36 為出讓土地)	162,950,000	70年	住宅

- (3) 根據長沙規劃管理局於二零零五年十月二十七日發出的建設用地規劃許可證(2005) 0258號，面積為372,583.36平方米的長沙蔚藍海岸的建築地盤符合城市規劃要求。

- (4) 根據長沙市建設局發出的建設工程施工許可證 430103200603060101、430103200603060201、430103200603060301、430101200702130101、430101200704170201、430101200704170301、430101200704170401號，總建築面積為153,119平方米的長沙蔚藍海岸一期A及B的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (5) 根據竣工證書(2007) 440-445、481-486、514-521號，長沙蔚藍海岸一期A的建設工程已竣工。
- (6) 根據日期為二零零八年七月三十日的營業執照4301000064600號，長沙市卓越置業發展有限公司成立為一家擁有註冊資本人民幣50,000,000元的企業，有效經營期將於二零二四年三月三十日屆滿。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有以下資料：
- (i) 長沙市卓越置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權。
- (ii) 長沙市卓越置業發展有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業。
- (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值										
8. 中國 武漢 盤龍城經濟 開發區 葉店村 武漢蔚藍海岸 一期的 未出售部分	<p>該物業包括於二零零八年一月落成的多個住宅／零售單位及會所</p> <p>該物業的建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>7,402</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>35,767</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,926</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>46,094</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月三日屆滿，作住宅用途。</p>	使用	總建築面積 (平方米)	商業	7,402	住宅	35,767	會所	2,926	總計	46,094	該物業現空置。	人民幣293,000,000元
使用	總建築面積 (平方米)												
商業	7,402												
住宅	35,767												
會所	2,926												
總計	46,094												

附註：

- 根據武漢市黃陂政府發出的國有土地使用權證(2006) 1782號，武漢蔚藍海岸(包括總地盤面積95,625.2平方米)的土地使用權已授予武漢卓越房地產開發有限公司，於二零七六年十一月三日屆滿，作住宅用途。
- 根據武漢市黃陂區國土資源管理局(授予人)與武漢卓越房地產開發有限公司(授讓人)於二零零六年十一月三日訂立的土地使用權出讓合同第Pi Tu Chu (Sheng Wei Zhouyue)號，總地盤面積為95,625.2平方米的武漢蔚藍海岸的土地使用權已授予授讓人，總代價為人民幣35,860,000元，為期70年，作住宅用途。
- 根據武漢市黃陂城市規劃管理局於二零零六年十一月十五日發出的建設用地規劃許可證2006-082號，地盤面積為95,625.2平方米的建築地盤符合城市規劃要求。
- 根據日期為二零零七年四月六日的商品房預售許可證(2007) 091號，總建築面積為59,389.65平方米的第1、3、5、7、12、14-18座、TH1-TH5已獲准預售。
- 根據28份竣工證書，總建築面積105,949平方米的武漢蔚藍海岸的部份的建築工程已竣工。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 武漢卓越房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
- (ii) 該物業已按揭予中國工商銀行武漢天安支行。
- (iii) 武漢卓越房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人，並有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，惟須獲得承押人的書面同意。
- (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值										
9. 中國 深圳 南山區 後海填海區 深圳維港名苑	該物業包括2塊總地盤面積約為64,668.75平方米(696,094平方呎)的土地。  該物業為1個包括商業配套設施及停車場的商業／住宅發展項目。建築面積如下：	該物業現空置。	人民幣 2,019,000,000元 (貴集團應佔99.25% 權益：人民幣 2,003,857,500元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上 商業</td> <td>23,599</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>19,215</td> </tr> <tr> <td>地下 泊車位及 其他</td> <td>41,828</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>84,642</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	建築面積 (平方米)	地上 商業	23,599	住宅	19,215	地下 泊車位及 其他	41,828	<b>總計</b>	<b>84,642</b>		
規劃用途	建築面積 (平方米)												
地上 商業	23,599												
住宅	19,215												
地下 泊車位及 其他	41,828												
<b>總計</b>	<b>84,642</b>												
	<p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，分別於二零七六年一月八日及二零七六年二月二十七日屆滿，作商業／住宅用途。</p>												

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局發出的房地產證4000328741號及4000325333號，該物業(包括總地盤面積64,668.75平方米)的土地使用權已授予深圳市卓越維港房地產開發有限公司，為期70年，分別於二零七六年一月八日及二零七六年二月二十七日屆滿，作商業／住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳市田心實業股份有限公司及深圳卓越科技發展有限公司(承授人)於二零零六年一月九日訂立的深圳市土地使用權出讓合同(2005) 0172號，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
(2005) 0172	K803-002	38,918.85	14,465,975	70年	住宅及商業

根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳市蛇口南水實業股份有限公司及卓越置業集團有限公司(受讓人)於二零零六年二月二十八日訂立的深圳市土地使用權出讓合同(2006) 0049號，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
(2006) 0049	K603-003	25,749.90	9,405,842	70年	住宅及商業

- (3) 根據日期為二零零九年六月十日、二零零八年十二月二十五日及二零零八年十一月十二日的竣工證書，總建築面積190,307.68平方米的深圳維港名苑建設工程已符合竣工規定。
- (4) 根據編號為(2008) 006、007、011及012的預售許可證，總建築面積103,541.31平方米的深圳維港名苑部份預售已獲批准。
- (5) 根據 貴集團的資料，深圳市卓越維港房地產開發有限公司於二零零七年六月十三日成立，經營業務20年。現時股東包括卓越置業集團有限公司(74.25%)、深圳世紀城公司(25%)及深圳市蛇口南水實業股份有限公司(0.75%)(獨立第三方)。該公司的營業執照號碼為440301102736610。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳市卓越維港地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權。
  - (ii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iii) 深圳市卓越維港地產開發有限公司已就發展及預售該物業取得相關證書及批准。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
預售許可證	有(部份)
營業執照	有



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
10. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦 一期 的未出售部分	東莞蔚藍城邦(該物業及第23項物業)包括4幅總地盤面積約為199,998平方米的土地。  該物業包括總建築面積61,556平方米的未售住宅單位及總建築面積4,620平方米的多個零售單位。  該物業獲授予的土地使用權的年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿，分別作商業及住宅用途。	該物業現空置。	人民幣 473,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 378,400,000元)

附註：

- (1) 根據東莞國土資源局發出的國有土地使用權證編號(1993) 467、(1999) 202、(2005) 886-1及(2005) 886-2，總地盤面積199,998.00平方米的東莞蔚藍城邦的土地使用權已轉讓／出讓予東莞中天廣場建造有限公司分別作商業及住宅用途，年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿。

證書編號	位置	土地使用		土地用途
		地盤面積 (平方米)	年期到期日	
(1993)467	常平鎮麥元村	54,951.80	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(1999)202	常平鎮麥元村	65,892.20	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(2005)886-1	常平鎮麥元村	33,333.40	二零七三年四月十五日	商業及住宅
(2005)886-2	常平鎮麥元村	45,820.60	二零七三年四月十五日	商業及住宅
總計：		199,998.00		

- (2) 根據26份竣工證明書，東莞蔚藍城邦一期(總建築面積78,906.08平方米)已經竣工。
- (3) 根據東莞市星彙實業有限公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零七年五月二十一日訂立的合作協議，甲方與乙方分別負責提供東莞中天廣場建造有限公司的20%及80%註冊資本，並按相同比例持有其權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (4) 根據日期為二零零九年六月二十九日的營業執照441900000304635號，東莞中天廣場建造有限公司成為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 東莞中天廣場建造有限公司已取得該物業的土地使用權，有權在剩餘年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重付款。
- (ii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數償付。
- (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
- (iv) 該物業可自由出售予買方，不附帶任何產權負擔。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程竣工證明書	有
竣工證書	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
11. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河北， 墨水河東 青島蔚藍 群島一期A及 B的部分單元	青島蔚藍群島(該物業，第19項物業及第22項物業)包括4塊總地盤面積約為886,940平方米的相連土地。  該物業包括總建築面積為23,257平方米的未售出單位、總建築面積為6,235平方米的多個零售單位及548個停車位。  該物業所授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。	該物業現空置。	人民幣 297,000,000元

#### 附註：

- 根據國土資源局發出的國有土地使用權證20077253、20077254、20077257及20077255號，蔚藍群島(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。
- 根據青島城陽區國土資源管理局(授予人)與卓越置業集團(青島)有限公司(承授人)於二零七六年十一月二日訂立的土地使用權出讓合同(2006)185號、(2006)186號、(2006)187號及(2006)188號，該物業(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已按總土地出讓金人民幣279,386,100元授予承授人，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用 年期	土地用途
青城土合字 ┆(2006)185號	白沙河以北， 墨水河以東	261,024	82,222,560	70年	住宅
青城土合字 ┆(2006)186號	白沙河以北， 墨水河以東	411,082	129,490,830	70年	住宅
青城土合字 ┆(2006)187號	白沙河以北， 墨水河以東	101,940	32,111,100	70年	住宅
青城土合字 ┆(2006)188號	白沙河以北， 墨水河以東	112,894	35,561,610	70年	住宅
	總計：	886,940	279,386,100		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (3) 根據青島市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2007) 0043號、(2007) 0044號、(2007) 0045號及(2007) 0042號，蔚藍群島(總地盤面積954,266平方米，包括道路面積)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據建築工程施工許可證 37021420070912020號、3702142007091203011號、370214200709120101號、370214200712070201號及370214200804230101號，青島蔚藍群島(總建築面積245,232.17平方米)的建設工程符合建設工程施工規定。
- (5) 根據竣工證書2008328號至2008343號，總建築面積42,370.45平方米的青島蔚藍群島(一期)的建設工程已經竣工。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團(青島)有限公司已取得該物業的土地使用權，有權在土地使用權的剩餘年內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重付款。
- (ii) 進行擬發展項目的一切土地出讓金、公用設施費用、配套基礎設施費用及原住民搬遷補償費均已悉數結清。
- (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數償付。
- (iv) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
12. 中國 深圳 福田中心區 深圳卓越 時代廣場一期 的250個泊車位	該物業包括一幢於二零零六年落成的商業發展項目的250個泊車位。  該物業獲授予的土地使用權為期50年，將於二零五二年三月十七日屆滿，作商業及辦公室用途。	200個泊車位現時租賃予多個租戶，每月租金總額約人民幣193,000元。	人民幣63,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源局發出的房地產證3000362401號，該物業(總地盤面積為7,295.03平方米)的土地使用權已授予深圳卓越房地產開發有限公司，將於二零五二年三月十七日屆滿，作商業及辦公室用途。
- (2) 根據深圳市規劃局於二零零五年八月三日發出的建設用地規劃許可證01-2005-0261號，該地盤面積為7,295平方米及總建築面積為94,835平方米的標的發展項目已獲批准。
- (3) 根據日期為二零零六年十月十九日的竣工證書2006124號，卓越時代廣場的建設工程已完成。
- (4) 根據日期為二零零五年三月八日的營業執照110952號，深圳卓越房地產開發有限公司於二零零三年三月二十七日成立，註冊資本為128,000,000港元，有效經營期由二零零三年三月二十七日至二零二三年三月二十七日。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳卓越房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 深圳卓越房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內出售該物業，惟須獲得承租人的書面同意。
  - (iii) 該物業部份受以中國農業銀行一國貿支行及中國工商銀行一寶安支行利益作出之抵押所規限。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

房地產證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

於二零零九年

八月三十一日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
13. 中國 深圳 南山區 濱海大道北 深圳淺水灣 花園 的150個泊車位	該物業包括1幢於二零零七年四月落成的綜合住宅／商業發展項目的150個泊車位。  該物業獲授予的土地使用權為期70年，將於二零七三年三月八日屆滿，作商業及辦公室用途。	100個泊車位現時租予多個租戶，每月總租金約人民幣25,000元。	人民幣23,000,000元

附註：

- (1) 根據於二零零五年一月三十一日的房地產證4000195583號，深圳淺水灣花園(總地盤面積為19,505.5平方米)的土地使用權已授予深圳鵬躍投資發展有限公司，將於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2003) 3086號及其日期分別為二零零三年三月九日、二零零五年五月八日及二零零七年八月六日的補充協議，深圳淺水灣花園(地盤面積為19,505.5平方米)的土地使用權已授予深圳市鵬躍投資發展有限公司，年期為70年並於二零七三年三月八日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據深圳市規劃局於二零零五年七月二十六日發出的建設用地規劃許可證01-2005-0242號，詳情如下：

地積比率	3.1
許可建築面積	60,400平方米
建築密度	25%
建築高度限制	22-30層
- (4) 根據深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證(2005) 097號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據深圳建設部發出的建設工程施工許可證44030020050150001、44030020050150002及44030020050150003號，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (6) 根據於二零零七年四月十八日的竣工證書，深圳淺水灣花園(總建築面積為80,104平方米)的建設工程均符合竣工準則。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (7) 根據日期為二零零七年五月十四日的營業執照4403011143185號，深圳鵬躍投資發展有限公司於二零零四年五月二十六日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由二零零四年五月二十六日至二零一四年五月二十六日。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳市鵬躍投資發展有限公司已取得該物業的土地使用權；
  - (ii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iii) 深圳市鵬躍投資發展有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內出售該物業。
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 房地產證      | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

於二零零九年

八月三十一日

現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
14. 中國 深圳 南山區 後海路東 深圳蔚藍海岸 的1,000個 泊車位	該物業包括於二零零零年至二零零四年落成的綜合住宅／商業發展項目 <u>深圳蔚藍海岸</u> 的1,000個泊車位。  該物業獲授予的土地使用權為期70年，分別將於二零六八年六月十七日(第1、2、3期)及二零七三年二月二十日(第4期)屆滿，作住宅用途。	該物業的一部份現時租予多個租戶，每月總租金約人民幣200,000元。	人民幣150,000,000元

附註：

- (1) 根據以下房地產證，深圳蔚藍海岸(總地盤面積為199,530.69平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	土地使用期限屆滿日期	土地用途
4000027835	南山後海路東	42,127.3	二零六八年六月十七日	住宅
4000048200	南山後海路東	29,172.19	二零六八年六月十七日	住宅
4000076185	南山後海路東	51,960.5	二零六八年六月十七日	住宅
4000106562	南山後海路東	69,467.8	二零六八年六月十七日	商業及住宅
4000134287	南山後海路東	6,802.9	二零七三年二月二十日	住宅

- (2) 根據深圳市規劃局分別於二零零一年五月八日及二零零二年十一月八日發出的建設用地規劃許可證01-2001-0042及01-2002-0189號，面積130,997平方米及69,467.80平方米的深圳蔚藍海岸的建設土地符合城市規劃規定。

- (3) 根據以下由深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證，以下樓宇的建設工程符合城市規劃規定：

許可證編號	許可證日期	樓宇編號
2001029	二零零一年四月二日	深圳蔚藍海岸第二期5-7、13、15-18、27-28號
2001001	二零零一年一月三日	深圳蔚藍海岸第二期1-3、8-12號
2001027	二零零一年三月十二日	深圳蔚藍海岸第二期19-23號
2001009	二零零三年三月二十六日	深圳蔚藍海岸第二期37-40號
2002040	二零零二年五月十日	深圳蔚藍海岸第二期29-36號
2001043	二零零一年四月十日	深圳蔚藍海岸第二期25-26號

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (4) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，有效經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 卓越置業集團有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期內出售該物業。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 房地產證      | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第三類— 貴集團在中國持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
15. 中國 深圳 卓越大廈 21及22樓	該物業的總建築面積約為 2,916.32平方米。  該物業獲授予的土地使用權為 期50年，於二零五一年十月二 十二日屆滿，作辦公室用途。	該物業現時佔用作 辦公室。	人民幣 100,000,000元

附註：

- (1) 根據下列房地產證，該物業的一部分(包括總建築面積1,891.26平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予卓越置業集團有限公司，為期50年，由二零零一年十月二十三日至二零五一年十月二十二日，作辦公室用途。

證書編號	單位	面積 (平方米)	用途
3000301416	2101	276.39	辦公室
3000301415	2102	288.72	辦公室
3000301411	2103	115.23	辦公室
3000301412	2104	115.23	辦公室
3000301418	2105	115.23	辦公室
3000301417	2106	318.55	辦公室
3000301410	2107	270.97	辦公室
3000301409	2108	136.59	辦公室
3000301414	2109	130.31	辦公室
3000301413	2110	124.04	辦公室

根據10份房地產證，於二零零三年十一月二十五日收購第21層的收購成本的總代價為人民幣6,518,118.60元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據深圳通達化工總公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零三年十一月二十五日訂立的3份房地產購買協議(預售)，而該物業的22樓已同意售予乙方，詳情如下：

單位	面積 (平方米)	用途	價格 (人民幣元)
2201	424.26	辦公室	2,969,820.00 根據補充協議，修訂至 人民幣1,462,179.90元
2202	343.07	辦公室	2,401,490.00 根據補充協議，修訂至 人民幣1,182,172.00元
2203	257.73	辦公室	1,804,110.00 根據補充協議，修訂至 人民幣888,113.90元

- (3) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為750,000,000港元，有效經營期由一九九六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。

- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 卓越置業集團有限公司已就該物業部份(單位2101至2110)取得房地產證，並成為該等單位的唯一擁有人。
- (ii) 卓越置業集團有限公司有權佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業部份(單位2101至2110)。
- (iii) 房地產購買協議(預售)(單位2201至2203)為有效、合法及可強制執行。
- (iv) 房地產購買協議中所呈列的交易價格已悉數支付，卓越置業集團有限公司就取得房地產證方面應該並無重大法律障礙。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
房地產證	有(部分)
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第四類一 貴集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值												
16. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越 世紀中心	<p>該物業包括1塊總地盤面積約為30,163.01平方米的土地。</p> <p>該物業計劃將發展為總建築面積約為331,885.12平方米的商業發展項目：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>40,901.50</td> </tr> <tr> <td>公寓／辦公室</td> <td>301,831.76</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>26,600.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>18,920.53</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>388,253.79</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴集團的資料，該物業亦包括地庫面積76,359.81平方米。於落成後，總建築面積116,900平方米(分別包括辦公室、商業及酒店面積77,550平方米、12,750平方米及26,600平方米)將交予發展夥伴。</p> <p>該物業預期於二零一零年六月竣工。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期50年，於二零五五年六月八日屆滿，作商業及辦公室用途。</p>	計劃用途	計劃建築面積 (平方米)	商業	40,901.50	公寓／辦公室	301,831.76	酒店	26,600.00	其他	18,920.53	<b>總計</b>	<b>388,253.79</b>	該物業現正興建中。	人民幣 7,878,000,000元
計劃用途	計劃建築面積 (平方米)														
商業	40,901.50														
公寓／辦公室	301,831.76														
酒店	26,600.00														
其他	18,920.53														
<b>總計</b>	<b>388,253.79</b>														

附註：

- (1) 根據於二零零八年四月八日的房地產證，該物業的土地使用權由深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳黃崗實業股份有限公司持有。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

證書編號	地盤面積 (平方米)	總建築面積	擁有人	權益
3000517936	11,660.85	203,403.1	深圳卓越世紀城房地產開發有限公司 深圳黃崗實業股份有限公司	54.25% 45.75%
3000519739	18,502.16	128,482.02	深圳卓越世紀城房地產開發有限公司 深圳黃崗實業股份有限公司	5.41% 94.59%

根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳皇崗實業股份有限公司(授讓人)於二零零六年十二月七日訂立的土地使用權出讓合同(2005) 0054號，詳情如下：

土地編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用	
				年期	土地用途
B119-0087	福田中心區	11,660.85	—	50年	商業、 辦公室
B119-0087	福田中心區	18,502.16	—	50年	商業、 辦公室
總計：		30,163.01	85,067,974		

根據日期為二零零九年七月一日的會議記錄，已獲同意將該物業的總建築面積增加28,000平方米。

- (2) 根據建築工程施工許可證44030020070007003-005及007號，總建築面積437,952.02平方米的物業的建設工程已符合施工要求。
- (3) 根據貴集團的資料，該物業總建築面積合共42,176.73平方米的一部份已以總代價約人民幣1,260,000,000元進行預售。在進行估值的過程中，吾等已該該代價計算在內。
- (4) 誠如貴集團所建議，項目完成時須將該物業的總建築面積116,900平方米(包括77,550平方米辦公室空間、12,750平方米商業及26,600平方米酒店面積)交予深圳皇崗實業股份有限公司。估值已計入建築面積及相應的減值。
- (5) 根據貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣1,099,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣971,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (6) 根據日期為二零零九年二月十三日的營業執照440301501134537號，深圳卓越世紀城房地產開發有限公司成立作為一間擁有註冊資本488,000,000港元的香港獨資企業，有效經營期自一九九四年五月三日至二零二四年五月三日。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (7) 該物業於完成時的資本值約為人民幣10,960,000,000元。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司、深圳黃崗實業股份有限公司及深圳市國土資源和房產管理局所訂立的土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行。
  - (ii) 除額外總建築面積28,000平方米的土地出讓金外，土地使用權出讓合同中所呈列的土地出讓金已按時繳付。
  - (iii) 深圳卓越世紀城房地產開發有限公司及深圳黃崗實業股份有限公司已取得發展該物業的相關許可證及批准。
- (9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值														
17. 中國 深圳 福田區中心 深圳卓越時代 廣場二期	該物業包括1塊總地盤面積約為9,834.36平方米的土地。  該物業計劃發展為一個包括酒店、辦公室、商業、配套設施及停車場的商業發展項目。於落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 3,131,000,000元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上 商業</td> <td>19,788</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>29,919</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>30,382</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,510</td> </tr> <tr> <td>地下 泊車位及 其他</td> <td>26,993 (包括450個 泊車位)</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>111,593</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	地上 商業	19,788	酒店	29,919	辦公室	30,382	配套設施	4,510	地下 泊車位及 其他	26,993 (包括450個 泊車位)	<b>總計</b>	<b>111,593</b>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)																
地上 商業	19,788																
酒店	29,919																
辦公室	30,382																
配套設施	4,510																
地下 泊車位及 其他	26,993 (包括450個 泊車位)																
<b>總計</b>	<b>111,593</b>																
	該物業預期於二零零九年竣工。																
	該物業獲授予的土地使用權為期為50年，於二零五一年十一月十四日屆滿，作酒店用途。																

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局發出的房地產證3000438796號，該物業(包括總地盤面積9834.4平方米)土地使用權已授予深圳市祈年實業發展有限公司，於二零五一年十一月十四日屆滿，作酒店用途。



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據深圳市國土資源局(授予人)與深圳市祈年建業投資有限公司(授讓人)於二零零一年十一月十五日訂立的土地使用權出讓合同(2001) 9015號，該物業的土地使用權已授予授讓人，其詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
(2001) 9015	深圳 福田中心區 (二期)	9,834.4	180,000,000	50年	酒店

- (3) 根據深圳市規劃局於二零零七年一月八日發出的建設用地規劃許可證01-2006-0385號，該物業地盤面積9,834.4平方米的土地建設已獲許可。

- (4) 根據深圳市規劃局發出的建築工程規劃許可證，下列建設工程已獲許可：

許可證編號	許可證日期	用途	建築面積 (平方米)
HQ-2007-0847	二零零七年 八月十五日	酒店、辦公室及 商業	111,119.13 (包括26,655.83平方米的 不可銷售面積及 4,469.35平方米的 地庫停車面積)

- (5) 根據 貴集團的資料，該物業總建築面積68,821平方米的一部分及100個泊車位已以總代價約人民幣2,115,600,000元進行預售。在進行估值的過程中，吾等已將該代價計算在內。

- (6) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣471,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣41,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。

- (7) 建設發展項目於完成時的資本值約為人民幣3,849,000,000元。

- (8) 根據日期為二零零八年七月二十九日的營業執照440301103310528號，深圳市祈年建業投資有限公司於二零零六年五月五日成立作為卓越置業集團有限公司的一間擁有註冊資本人民幣20,000,000元的附屬公司，有效經營期自二零零六年五月五日至二零一六年五月四日。

- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 深圳祈年建業投資有限公司已取得該物業的土地使用權及發展該物業的相關許可及批准。
- (ii) 深圳祈年建業投資有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權於土地使用年期限內使用該物業。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(10) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值												
18. 中國 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸 二A期	長沙蔚藍海岸一期(該物業及第21項物業的部分)包括一幅總地盤面積約為67,119.76平方米的土地，作住宅用途。  根據 貴集團提供的資料，該物業計劃將發展為一個住宅發展項目，總建築面積約33,823平方米。於落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 80,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上 住宅</td> <td>29,860</td> </tr> <tr> <td>    幼稚園及     其他</td> <td>794</td> </tr> <tr> <td>地下 泊車位及     其他</td> <td>3,168</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(包括155個 泊車位)</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>33,823</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	地上 住宅	29,860	幼稚園及 其他	794	地下 泊車位及 其他	3,168		(包括155個 泊車位)	<b>總計</b>	<b>33,823</b>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)														
地上 住宅	29,860														
幼稚園及 其他	794														
地下 泊車位及 其他	3,168														
	(包括155個 泊車位)														
<b>總計</b>	<b>33,823</b>														
	該物業預期於二零一零年落成														
	該部份物業(地盤面積67,119.76平方米)獲授予的土地使用權為期70年，將於二零七四年四月二十七日屆滿，作住宅用途。														

附註：

- (1) 根據長沙市政府發出的國有土地使用權證040340號，該地盤(包括總地盤面積67,119.76平方米)的土地使用權已授予長沙市卓越置業發展有限公司，作住宅用途。

按 貴集團所告知，該地盤部分面積約9,333.06平方米由該物業佔用，餘下部分由 貴集團持有作未來發展用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(授予人)與長沙市卓越置業發展有限公司(授讓人)於二零零五年四月二十七日及二零零六年六月二十八日訂立的土地使用權出讓合同20040529及20060187號，兩幅土地的土地使用權已授予授讓人，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用	
				年期	土地用途
20040529	長沙 岳麓區 景星村及 古峰村	372,583.36 (包括227,208.36 平方米的 出讓面積)	162,950,000	70年	住宅
20060187	長沙 岳麓區 景星村及 古峰村	9,515.34	1,220,869	70年	住宅

- (3) 根據長沙市規劃管理局於二零零五年十月二十七日發出的建設用地規劃許可證(2005) 0258號，該物業所在的面積372,583.36平方米的建築地盤已符合城市規劃要求。
- (4) 根據長沙市建設局發出的建設工程施工許可證430101200804110601號，該物業的建設工程(總建築面積為33,823平方米)已獲許可動工。

- (5) 根據預售許可證(2008) 7192-7199號，該物業的一部份(總建築面積29,860.44平方米)已獲准預售。
- (6) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣20,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣59,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (7) 建設發展項目於完成時的資本值約為人民幣177,000,000元。
- (8) 根據日期為二零零七年五月二十九日的營業執照4301001005311號，長沙市卓越置業發展有限公司成立作為一間擁有註冊資本人民幣50,000,000元的企業，有效經營期於二零二四年三月三十一日屆滿。
- (9) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 長沙市卓越置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權，並為該物業的合法擁有人。
- (ii) 該物業並無任何查封、按揭及其他產權負擔。
- (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (iv) 長沙市卓越置業發展有限公司已就該物業發展取得相關證書及批准。
- (10) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證  | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值										
19. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河北， 墨水河東 青島蔚藍 群島一期CD 及二期EF	青島蔚藍群島(該物業，第11項物業及第22項物業)包括4塊總地盤面積約為886,940平方米的相連土地。  該物業計劃將發展為一個包括住宅、商業及配套設施的住宅發展項目。落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 1,219,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>17,604</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>267,603</td> </tr> <tr> <td>泊車位及 其他</td> <td>31,029 (包括464個 泊車位)</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>316,236</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	17,604	住宅	267,603	泊車位及 其他	31,029 (包括464個 泊車位)	<b>總計</b>	<b>316,236</b>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)												
商業	17,604												
住宅	267,603												
泊車位及 其他	31,029 (包括464個 泊車位)												
<b>總計</b>	<b>316,236</b>												
	該物業預期於二零零九年竣工。												
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。												

- (1) 根據國土資源局發出的國有土地使用權證20077253、20077254、20077257及20077255號，蔚藍群島(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司的，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據青島城陽區國土資源管理局(授予人)與卓越置業集團(青島)有限公司(授讓人)於二零七六年十一月二日訂立的土地使用權出讓合同，該物業下列(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已按總土地出讓金人民幣279,386,100元授予授讓人，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用 年期	土地用途
(2006) 185號	白沙河以北， 墨水河以東	261,024	82,222,560	70年	住宅
(2006) 186號	白沙河以北， 墨水河以東	411,082	129,490,830	70年	住宅
(2006)187號	白沙河以北， 墨水河以東	101,940	32,111,100	70年	住宅
(2006)188號	白沙河以北， 墨水河以東	112,894	35,561,610	70年	住宅
	總計：	886,940	279,386,100		

- (3) 根據青島市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2007) 0043、(2007) 0044、(2007) 0045及(2007) 0042號，蔚藍群島一期(總地盤面積954,266平方米) (包括公用道路)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據建設工程施工許可證 370214200907230101、370214200709120201、370214200709120301、370214200709120101號、370214200712070201號及370214200804230101號，青島蔚藍群島一期及二期(總建築面積270,673.63平方米)的建設工程符合有關規定並已獲批准。
- (5) 根據建設工程竣工證書2008328號至2008343號，總建築面積42,370.45平方米的青島蔚藍群島(一期)的建設工程已經竣工。
- (6) 根據 貴集團的資料，該物業總建築面積合共4,475.38平方米的一部份已以總代價約人民幣19,495,000元進行預售。在進行估值的過程中，吾等已該代價計算在內。
- (7) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣356,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣528,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (8) 建設發展項目於完成時之資本值約為人民幣2,239,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零九年五月十三日的營業執照370214228052490號，卓越置業集團(青島)有限公司成立作為一間擁有註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司，有效經營期由二零零六年十一月二日開始。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(10) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 卓越置業集團(青島)有限公司已取得該物業的土地使用權。
- (ii) 卓越置業集團(青島)有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
- (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
- (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

(11) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值										
20. 中國 湖南省 長沙 長沙麓山別墅	該物業包括2塊總地盤面積約373,679.9平方米的土地。  該物業計劃將發展為一個包括住宅、商業配套設施及515個泊車位的住宅發展項目。於落成時的建築面積如下：	該物業現正興建中。	人民幣 1,054,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>181,729</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,813</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,666</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>181,729</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	181,729	配套設施	3,813	商業	3,666	總計	<u>181,729</u>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)												
住宅	181,729												
配套設施	3,813												
商業	3,666												
總計	<u>181,729</u>												
	該物業預期於二零一零年落成。												
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七三年三月二十一日期滿，作住宅用途。												

附註：

- (1) 根據望城縣政府發出的國有土地使用權證(2006) 674及(2006) 675號，總地盤面積約373,679.9平方米的該物業的土地使用權已授予湖南麓山別墅投資開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用者	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(2006) 674	湖南麓山別墅投資開發有限公司	望城縣含浦鎮長豐村、學士村、白鶴村、斑馬村	53,260.3	二零七三年三月二十一日	住宅
(2006) 675	湖南麓山別墅投資開發有限公司	望城縣含浦鎮長豐村、學士村、白鶴村、斑馬村	320,419.6	二零七三年三月二十一日	住宅
		總計：	<u>373,679.9</u>		

- (2) 根據望城縣規劃局於二零零六年十二月二十一日發出的建設用地規劃許可證200812180號，面積約581.7405畝的該物業的建築地盤已符合城市規劃要求。
- (3) 根據望城縣規劃局於二零零六年五月十日發出的建築工程規劃許可證200609063號，該物業（總建築面積189,435.02平方米）的建設工程符合城市規劃要求。
- (4) 根據 貴集團的資料，於二零零九年八月三十一日就該物業支銷的總建設成本約為人民幣135,000,000元。建成該物業尚需的成本估計約為人民幣394,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (5) 該物業於完成時的資本值約為人民幣2,063,000,000元。
- (6) 根據湖南凱達財信投資有限責任公司（甲方）與卓越置業集團有限公司（乙方）、凱達湖南房地產開發有限公司（丙方）、樂根成（丁方）及李華（戊方）於二零零六年十一月二日訂立的合作協議，甲方負責設立湖南廬山別墅投資發展有限公司，並提供該物業的土地（面積約560畝）作為註冊資本。乙方同意收購成立後的湖南麓山別墅投資開發有限公司的90%股份。  
  
根據湖南凱達財信投資有限責任公司（甲方）與卓越置業集團有限公司（乙方）分別於二零零六年十二月十九日、二零零六年十二月二十二日及二零零七年三月五日訂立的轉讓協議(I)、補充協議及股份轉讓協議(II)，甲方同意向乙方轉讓其於湖南麓山別墅投資發展有限公司的60%及30%股份，代價分別為人民幣117,000,000元及人民幣58,500,000元。
- (7) 根據日期為二零零九年六月五日的營業執照430122000002991號，湖南麓山別墅投資開發有限公司成立為一間註冊資本為人民幣10,000,000元的企業，有效經營期於二零一六年十二月三日屆滿。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 湖南麓山別墅投資開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 湖南麓山別墅投資開發有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
  - (iii) 土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已適時支付及償付。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(9) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	無
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

#### 第五類－ 貴集團在中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
21. 中國 湖南省 長沙 岳麓區 長沙蔚藍海岸 二期B, C, D 及三期	長沙蔚藍海岸二期至三期(該物業及第18項物業)包括5幅總地盤面積約129,773.7平方米及19,682平方米的土地，分別作住宅及教育用途。  根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為一個總建築面積251,605平方米的住宅發展項目。  該部份物業的土地使用權已獲授予住宅用途，為期70年，於二零七四年四月二十七日期滿，地盤面積19,682平方米的土地使用權已劃撥作教育用途。	該物業現為一個空置地盤。	人民幣 687,000,000元

#### 附註：

- (1) 根據長沙市政府發出的下列國有土地使用權證，總地盤面積149,455.70平方米的5幅土地的土地使用權已授予或劃撥予長沙市卓越置業發展有限公司，詳情如下：

許可證編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用	土地性質	土地用途
			年期到期日		
(2006)040336	景星村及古峰村	29,861.98	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
(2006)040337	景星村及古峰村	14,141.13	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
(2006)040338	景星村及古峰村	18,650.83	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
(2006)040339	景星村及古峰村	19,682.00	二零七四年四月二十七日	分配	教育
(2006)040340*	景星村及古峰村	67,119.76*	二零七四年四月二十七日	授予	住宅
總計：		149,455.70			

- \* 按 貴集團所告知，該土地部分(面積約為9,333.06平方米)由長沙蔚藍海岸二期A期佔有，目前正發展中。持作未來發展的總地盤面積約為140,122.64平方米。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

上述估值並不包括劃撥作教育用途土地的價值。

- (2) 根據長沙國土資源局(授予人)與長沙市卓越置業發展有限公司(承授人)於二零零五年四月二十七日及二零零六年六月二十八日訂立的土地使用權出讓合同20040529及20060187號，授予人已同意出讓該物業土地使用權予承授人，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	地租 (人民幣)	土地使用	土地用途
				年期	
20040529	長沙市 岳麓區 景星村及古峰村	372,583.36 (包括出讓 土地面積 227,208.36 平方米)	162,950,000	70年	住宅
20060187	長沙市 岳麓區 景星村及古峰村	9,515.34	1,220,869	70年	住宅

- (3) 根據長沙市規劃管理局於二零零五年十月二十七日發出的建設用地規劃許可證編號(2005)0258號，地盤面積372,583.36平方米的該物業符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零八年七月三十日的營業執照43010000064600號，長沙市卓越置業發展有限公司成立為一間註冊資本為人民幣50,000,000元的企業，有效經營期於二零二四年三月三十日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 長沙市卓越置業發展有限公司已取得該物業的土地使用權，並為該物業的合法擁有人。
- (ii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
- (iii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																								
22. 中國 山東省 青島 城陽區 白沙河北、 墨水河東 青島蔚藍群島 二(部份)及 三至五期	青島蔚藍群島(該物業、第11項物業及第19項物業)包括四塊相連土地的一部份，總地盤面積約為886,940平方米。  該物業計劃將發展為一個包括住宅、商業、配套設施及10,500個泊車位的住宅發展項目。於落成後的建築面積如下：	該物業現為一個待未來發展的空置地盤。	人民幣 3,339,000,000元																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    商業</td> <td>26,093</td> </tr> <tr> <td>    住宅</td> <td>806,179</td> </tr> <tr> <td>    學校</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    幼稚園</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    及配套设施</td> <td>100,003</td> </tr> <tr> <td>    小計</td> <td><u>986,217</u></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    泊車位及</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    其他</td> <td>118,725</td> </tr> <tr> <td>    總計</td> <td><u>1,051,000</u></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	地上		商業	26,093	住宅	806,179	學校		幼稚園		及配套设施	100,003	小計	<u>986,217</u>	地下		泊車位及		其他	118,725	總計	<u>1,051,000</u>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)																										
地上																											
商業	26,093																										
住宅	806,179																										
學校																											
幼稚園																											
及配套设施	100,003																										
小計	<u>986,217</u>																										
地下																											
泊車位及																											
其他	118,725																										
總計	<u>1,051,000</u>																										
	該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。																										

附註：

- (1) 根據國土資源局發出的國有土地使用權證20077253、20077254、20077255及20077257號，蔚藍群島(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已授予卓越置業集團(青島)有限公司，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據青島城陽區國土資源局(授予人)與卓越置業集團(青島)有限公司(授讓人)於二零七六年十一月二日訂立的下列土地使用權出讓合同，該物業(包括總地盤面積886,940平方米)的土地使用權已按總土地出讓金人民幣279,386,100元授予授讓人，為期70年，於二零七六年十一月二日屆滿，作住宅用途。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地 使用年期	土地用途
(2006)185號	位於白沙河北部及墨水河西部	261,024	82,222,560	70年	住宅
(2006)186號	位於白沙河北部及墨水河西部	411,082	129,490,830	70年	住宅
(2006)187號	位於白沙河北部及墨水河西部	101,940	32,111,100	70年	住宅
(2006)188號	位於白沙河北部及墨水河西部	112,894	35,561,610	70年	住宅
	總計：	<u>886,940</u>	<u>279,386,100</u>		

- (3) 根據青島市規劃局發出的建設用地規劃許可證(2007) 0043、(2007) 0044、(2007) 0045及(2007) 0042號，蔚藍群島面積954,266平方米(包括道路面積)的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零九年五月十三日的營業執照370214228052409，卓越置業集團(青島)有限公司成立作為一間擁有註冊資本人民幣100,000,000元的有限公司，有效經營期自二零零六年十一月二日開始。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 卓越置業集團(青島)有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 卓越置業集團(青島)有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值								
23. 中國 廣東省 東莞 常平鎮 麥元村 東莞蔚藍城邦 二至四期	東莞蔚藍城邦(該物業及第10項物業)包括4幅總地盤面積約為199,998平方米的土地。	該物業現為一個空置地盤。	人民幣 2,067,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,653,600,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>419,880</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>499,880</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	規劃建築面積 (平方米)	商業	80,000	住宅	419,880	<b>總計</b>	<b>499,880</b>		
規劃用途	規劃建築面積 (平方米)										
商業	80,000										
住宅	419,880										
<b>總計</b>	<b>499,880</b>										
	該物業獲授予的土地使用權分別作住宅及商業用途，年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿。										

附註：

- (1) 根據東莞國土資源局發出的國有土地使用權證編號(1993) 467、(1999) 202、(2005) 886-1及(2005) 886-2，總地盤面積199,998.00平方米的東莞常平鎮的土地使用權已出讓予或授予東莞中天廣場建造有限公司分別作住宅及商業用途，年期分別於二零六三年三月十四日及二零七三年四月十五日屆滿。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(1993) 467	常平鎮麥元村	54,951.80	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(1999) 202	常平鎮麥元村	65,892.20	二零六三年三月十四日	商業及住宅
(2005) 886-1	常平鎮麥元村	33,333.40	二零七三年四月十五日	商業及住宅
(2005) 886-2	常平鎮麥元村	45,820.60	二零七三年四月十五日	商業及住宅
	<b>總計：</b>	<b>199,998.00</b>		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據東莞規劃局於二零零七年四月四日發出的建設用地規劃許可證2007-23-10004及2007-23-10005號，詳情如下：

證書編號	使用者	位置	地盤面積 (平方米)
2007-23-10004	東莞市中天廣場建造有限公司	東莞市常平鎮麥元村	155,581.60
2007-23-10005	東莞市中天廣場建造有限公司	東莞市常平鎮麥元村	56,907
合計：			<u>212,488.60</u>

- (3) 根據東莞市星彙實業有限公司(甲方)與卓越置業集團有限公司(乙方)於二零零七年五月二十一日訂立的合作協議，甲方與乙方分別負責提供東莞中天廣場建造有限公司的20%及80%註冊資本，並按相同比例持有其權益。

- (4) 根據日期為二零零九年六月二十九日的營業執照44190000000304635號，東莞中天廣場建造有限公司為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業。

- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就有關該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

(i) 東莞中天廣場建造有限公司已取得該物業的土地使用權，有權在剩餘年期內佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式出售該物業，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重付款。

(ii) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數償付。

(iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
施工許可證	無
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年
			八月三十一日 現況下的資本值
24. 中國 江蘇省 連雲港 花果山 北路以西 連雲港蔚藍海 岸一期	該物業包括6幅總地盤面積約為739,607.20平方米的土地。  根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為一個總建築面積1,644,447.71平方米的住宅／商業發展項目。	該物業現為一個空置地盤。	人民幣 3,912,000,000元
	<b>規劃用途</b>	<b>規劃建築面積 (平方米)</b>	
	地上		
	商業	83,162.4	
	住宅	1,465,587.75	
	配套設施	37,074.05	
		(包括7,000個 泊車位)	
	小計	<u>1,585,824.15</u>	
	地下		
	泊車位及 其他	<u>58,623.51</u>	
	總計	<u><u>1,644,447.71</u></u>	
	該物業獲授予的土地使用權，作住宅用途(年期70年)及商業用途(年期40年)。(請參閱附註1)		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

附註：

- (1) 根據連雲港市國土資源局發出的6份國有土地使用權證，總地盤面積739,607.20平方米的該物業的土地使用權已授予連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司。

證書編號	土地使用者	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期到期日	土地用途
(2007)LY001553	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-A)	131,888.30	二零七七年 九月十日	住宅
(2007)LY001554	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-B)	122,205.40	二零七七年 九月十日 二零四七年 九月十日	住宅／商業
(2007)LY001654	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-12-A)	124,566.20	二零七七年 九月十二日	住宅
(2007)LY001652	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-12-B)	119,531.50	二零七七年 九月十二日 二零四七年 九月十二日	住宅／商業
(2007)LY001653	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-A)	119,536.70	二零七七年 九月十九日	住宅
(2007)LY001651	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-B)	121,879.10	二零七七年 九月十九日 二零四七年 九月十九日	住宅／商業
總計：			739,607.20		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據連雲港國土資源局(授予人)與連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司(承授人)於二零零七年二月十日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予承授人，詳情概述如下：

合同編號	承授人	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用年期	土地用途
0001785	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-A)	131,888.20	43,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起計70年	住宅
不適用	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-10-B)	122,205.00	49,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起， 作住宅用途70年， 作商業用途40年	住宅／商業
不適用	連雲港天峻置地有限公司	花果山北路西側 (01-12-A)	124,566.20	40,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起70年	住宅
不適用	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-12-B)	119,531.30	48,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起， 作住宅用途70年， 作商業用途40年	住宅／商業
0001787	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-A)	119,537.10	39,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起70年	住宅
不適用	連雲港天乾房地產開發有限公司	花果山北路西側 (01-13-B)	121,879.50	49,400,000	由土地使用權許可證 發出日期起， 作住宅用途70年， 作商業用途40年	住宅／商業

總計： 739,607.30

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (3) 根據連雲港經濟技術開發區管理委員會發出的文件，該物業的發展計劃載列如下：

規劃用途	地盤編號	規劃建築面積 (平方米)
住宅	76、77及78	705,848.25
	79、80及81	759,739.50
零售	76、77及78	41,581.20
	79、80及81	41,581.20
公共設施	76、77及78	19,700.97
	79、80及81	17,373.08
地庫	76、77及78	28,233.93
	79、80及81	30,389.58
合計：		<u>1,644,447.71</u>

- (4) 根據日期為二零零七年八月十三日的建設用地規劃許可證(2007) 058及59號，面積分別為568.0畝及541.4畝的該物業的建築地盤符合城市規劃規定。

- (5) 根據日期為二零零七年九月四日的營業執照320700400008825號，連雲港天峻置地有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年二月二日至二零五七年二月一日。

根據日期為二零零七年九月四日的營業執照320700400008833號，連雲港天乾房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年一月二十二日至二零五七年一月二十一日。

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權；
  - (ii) 該物業部份的土地使用權受以中國農業銀行一國貿支行利益作出之抵押所規限。
  - (iii) 連雲港天峻置地有限公司及連雲港天乾房地產開發有限公司為該物業的合法擁有人，並有權在承按人事先批准的情況下佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權；
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已悉數支付及償付。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
25. 中國 重慶 萬州區 重慶光彩 大市場二期	該物業包括1幅總地盤面積約為52,602平方米的土地。  按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為一個總建築面積為91,148平方米的商業發展項目。  該物業獲授予的土地使用權乃作綜合商業、金融及倉儲用途，年期50年，將於二零五五年五月十二日到期。	該物業現時為一個空置地盤。	人民幣 132,000,000元

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源局發出的國有土地使用權證(2005) 00143號及00144號，總地盤面積52,602平方米的該物業的土地使用權已授予重慶市萬商置業有限公司。詳情概述如下：

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地使用	土地用途
			年期到期日	
(2005) 00143	重慶市萬州區沙龍路三段	29,797	二零五五年五月十二日	商業、金融 及倉儲
(2005) 00144	重慶市萬州區沙龍路三段	22,805	二零五五年五月十二日	商業、金融 及倉儲
總計：		52,602		

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據重慶市萬州區國土資源局(授予人)與重慶市萬商置業有限公司(承授人)於二零零五年五月十二日訂立的土地使用權出讓合同(2005)32號，詳情如下：

合同編號	位置	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用	
				年期	土地用途
(2005)32	萬州區牌樓街道辦青龍村 二至四組	100,000	25,500,000	50年	商業、 金融及 倉儲

以上土地使用權出讓合同載明的發展條件如下：

地積比率	:	≤1.6
許可建築面積	:	≤160,000平方米
建築密度	:	≤50%
綠地比率	:	≥30%

- (3) 根據重慶市萬州區建設部於二零零五年五月二十日發出的建設用地規劃許可證(2005)0038號，總地盤面積為103,600平方米的該發展的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零零七年八月二十七日的營業執照5001011820757號，重慶市萬商置業有限公司成立為一間註冊資本為人民幣20,000,000元的外商獨資企業，有效經營期由二零零四年十二月三十一日至二零一四年十二月三十日。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 重慶市萬商置業有限公司已取得國有土地使用權。
  - (ii) 重慶市萬商置業有限公司為該物業的唯一合法擁有人，並有權佔用、使用、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權出讓合同中所呈列的全部土地出讓金已適時支付及償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業的業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房產證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有



本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
26. 中國 江蘇省 連雲港 花果山東路 連雲港 蔚藍海岸二期	該物業包括7幅土地，總地盤面積約為809,762.90平方米。  根據將 貴集團的資料，該物業計劃發展為綜合發展項目，詳情如下：	該物業現為一幅空置土地。	人民幣 5,538,000,000元
	用途	總建築面積 平方米	
	辦公	259,370	
	住宅	1,814,630	
	商業	255,000	
	配套設置	62,400	
	小計	2,329,000	
	地下	233,338	
	總計：	<u>2,624,738</u>	
	整個發展項目預期將於二零一八年十月完成。		
	該物業的土地使用權已獲授分別作住宅及商業用途，由二零零七年十二月二十六日起分別為期70年及40年		

#### 附註：

- (1) 根據連雲港市國土資源局於二零零七年十二月二十六日發出的4份國有土地使用權證(2007)LYG002241、LYG002243、LYG0022445-002246號，總地盤面積為429,087.3平方米的物業土地使用權已授予連雲港天行健房地產開發建設有限公司，由二零零七年十二月二十六日起分別為期70年(住宅用途)及40年(零售用途)。

根據連雲港市國土資源局於二零零七年十二月二十六日發出的兩項國有土地使用權證(2007)LYG002242號及LYG002244號，總地盤面積為257,718.3平方米的物業土地使用權已授予連雲港瑞豪置地有限公司作住宅用途，為期70年，並將於二零七七年十二月二十五日到期。

根據連雲港市國土資源局於二零零七年十二月二十六日發出的國有土地使用權證(2007)LYG002247號，總地盤面積為122,957.3平方米的物業土地使用權已授予連雲港瑞豪置地有限公司，由二零零七年十二月二十六日起分別為期70年(住宅用途)及40條(零售用途)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (2) 根據營業執照32079100002566號，連雲港天行健房地產開發建設有限公司成立為一間註冊股本為人民幣10,000,000元的企業，有效期由二零零七年二月七日至二零五七年二月六日。

根據營業執照32079100002540號，連雲港瑞豪置地有限公司以註冊股本人民幣10,000,000元成立，有效期由二零零七年二月二日至二零五七年二月一日期間。

- (3) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列假設：

(i) 連雲港天行健房地產開發建設有限公司及連雲港瑞豪置地有限公司已取得該物業的土地使用權並有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售土地使用權。

(ii) 已悉數償付土地出讓金。

(iii) 該物業現時並無涉及徵用、按揭及任何其他產權負擔。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																		
27. 中國 廣東省 惠州市 博羅縣長寧鎮 瀾石村 六幅土地 (羅浮山項目)	該物業包括6幅土地，總地盤面積約為597,329平方米。  根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為總建築面積為1,120,560平方米的住宅發展項目，詳情如下：	該物業現正空置。	<u>人民幣</u> 4,429,000,000元  ( 貴集團 應佔70%權益： <u>人民幣</u> 3,100,300,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>計劃建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    住宅</td> <td>824,732</td> </tr> <tr> <td>    零售</td> <td>71,716</td> </tr> <tr> <td>    配套設置</td> <td>55,443</td> </tr> <tr> <td>    小計</td> <td><u>951,891</u></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    泊車位     及其他</td> <td><u>168,100</u></td> </tr> <tr> <td>    總計</td> <td><u>1,119,991</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	計劃建築面積 平方米	地上		住宅	824,732	零售	71,716	配套設置	55,443	小計	<u>951,891</u>	地下		泊車位 及其他	<u>168,100</u>	總計	<u>1,119,991</u>		
計劃用途	計劃建築面積 平方米																				
地上																					
住宅	824,732																				
零售	71,716																				
配套設置	55,443																				
小計	<u>951,891</u>																				
地下																					
泊車位 及其他	<u>168,100</u>																				
總計	<u>1,119,991</u>																				
	該物業獲授的土地使用權為期70年，將於二零七八年一月二十四日屆滿，作住宅用途。																				

附註：

- 根據於二零零八年一月二十九日發出的國有土地使用權證(2008)150012號，總地盤面積為597,329平方米的物業土地使用權已授予惠州羅浮山卓越置業有限公司作住宅用途，為期70年，並將於二零七八年一月二十四日屆滿。
- 根據廣東省博羅縣國土資源局(授予人)與惠州羅浮山卓越置業有限公司(獲授人)訂立的土地使用權出讓合約，總地盤面積為597,329平方米的物業土地使用權已授予獲授人，詳情如下：

地盤面積	:	597,329平方米
地積比率	:	1.5
用途	:	住宅
土地使用年期	:	70年
土地出讓金	:	人民幣192,000,000元

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (3) 根據營業執照4413222000005113號，惠州羅浮山卓越置業有限公司成立為一間註冊股本為人民幣50,000,000元的企業，有效期於二零一七年十月十九日屆滿。根據 貴集團的資料，現有股東包括卓越置業集團有限公司(70%)及獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司(15%)及廖強(15%)。
- (4) 根據 貴集團的資料， 貴集團於該物業持有70%應佔權益。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列假設：
- (i) 惠州羅浮山卓越置業有限公司已取得該物業的土地使用權並有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業。
  - (ii) 惠州羅浮山卓越置業有限公司為該物業的唯一土地使用者且有權於土地使用年期使用物業。
  - (iii) 該物業現時並無涉及徵用、按揭及任何其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權列明的所有土地出讓金已獲悉數償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
28. 中國 武漢 盤龍城 經濟開發區 一幅土地 (后湖村項目)	該物業包括一幅總地盤面積約為215,696.87平方米的土地  該物業計劃將發展為總建築面積約495,890平方米的住宅發展項目。  計劃於二零一三年落成。  該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七六年十二月屆滿，作住宅用途。	該物業現為一個空置地盤。	人民幣564,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年六月十六日的國有土地使用權證(2008) 894號，該物業(包括總地盤面積215,696.87平方米)的土地使用權已授予武漢正和置業有限公司，於二零七六年十二月屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據武漢市黃陂區城市規劃管理局於二零零四年十二月二十八日發出的建設用地規劃許可證(2004) 148號及建設項目地址批復(2003) 2518號，該物業包括總地盤面積273,607平方米及規劃建設建築面積396,712平方米。
- (3) 根據武漢盤龍城經濟開發區管理委員會(甲方)與武漢正和置業有限公司(乙方)訂立的項目投資協議，甲方同意按總代價人民幣72,000,000元將該物業的土地使用權轉讓予乙方。該物業包括總地盤面積800畝，作住宅用途，土地使用權年期自授出國有土地使用權證起為期70年。
- (4) 根據深圳市經天緯投資發展有限公司(甲方)、Chen Xiao E(乙方)、卓越置業集團有限公司(丙方)與卓越集團投資有限公司(丁方)於二零零五年七月十日訂立關於武漢正和置業有限公司股份的轉讓協議，甲方及乙方一併同意將武漢正和置業有限公司的100%權益轉讓予丙方及丁方。
- (5) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照420100400008146號，武漢正和置業有限公司成立為一家合營公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效運營期由二零零五年九月十三日至二零二五年九月十三日。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢正和置業有限公司已取得總地盤面積為215,695.87平方米的該物業的國有土地使用權證。
  - (ii) 土地出讓金及相關稅項已償付。
  - (iii) 該物業並無任何檢取及其他產權負擔。
  - (iv) 未提供有關該物業轉讓的任何其他文件，倘轉讓手續不符合中國法律，則有關部門有權撤回該物業的土地使用權。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	無
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值																		
29. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 Xi Qu Shang Tian 五幅土地 (惠州大亞灣)	該物業包括5幅土地，總地盤面積約為773,316平方米。  根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為總建築面積約2,416,613.80平方米的綜合住宅及商業發展項目。 <sup>▲</sup>	該物業現為一幅空置土地。	人民幣 6,680,000,000元																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,903,290</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>其他用途 (學校及幼稚園)</td> <td>58,000</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>1,991,290</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下泊車位</td> <td>425,323.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,416,613.8</td> </tr> </tbody> </table>	部份	規劃建築面積 (平方米)	地上		住宅	1,903,290	商業	30,000	其他用途 (學校及幼稚園)	58,000	小計	1,991,290	地下		地下泊車位	425,323.80	總計	2,416,613.8		
部份	規劃建築面積 (平方米)																				
地上																					
住宅	1,903,290																				
商業	30,000																				
其他用途 (學校及幼稚園)	58,000																				
小計	1,991,290																				
地下																					
地下泊車位	425,323.80																				
總計	2,416,613.8																				
	<p>整個發展項目預期將於二零一八年落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權為期70年，將於二零七八年三月十二日屆滿，作住宅用途。</p>																				

附註：

- (1) 根據惠州大亞灣東正實業集團有限公司(甲方)與惠州市卓越東部房地產開發有限公司(乙方)於二零零七年三月二十日訂立的所有權轉讓協議及於二零零七年七月三十日訂立的補充協議，甲方同意將該物業的土地使用權(總地盤面積773,316平方米)轉讓予乙方。

根據南昌東湖區人民法院於二零零八年十一月十四日發出的民事判決書(2007)40號，惠州大亞灣東正實業集團有限公司被要求將該物業的土地使用權(國有土地使用權證(01)13210100263、(01)13210100264、(07)13210100198、(07)13210100199及(07)13210100200)號轉讓予惠州市卓越東部房地產開發有限公司。

- (2) 根據國有土地使用權證13210100199-13210100203號，該物業的土地使用權(總地盤面積為773,316平方米)已授予惠州市卓越東部房地產開發有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七八年三月十二日屆滿。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (3) 根據於二零零八年一月二十九日發出的建設用地規劃許可證(2008)0089-0092號，地盤面積為773,316平方米的5幅土地的建築地盤符合遵守城市規劃要求。
- (4) 根據營業執照441300000017177號，惠州市卓越東部房地產開發有限公司成立為一間註冊股本為人民幣30,000,000元的企業，有效期至二零二七年三月七日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列假設：
- (i) 惠州市卓越東部房地產開發有限公司已取得土地使用權。
  - (ii) 惠州市卓越東部房地產開發有限公司為該物業的唯一土地使用者，並有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或出售該物業。
  - (iii) 該物業並無任何檢取、按揭及其他產權負擔。
  - (iv) 土地使用權轉讓合同所列明的全部土地轉讓價格已悉數償付。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：—

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	無
所有權轉讓協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有



估值證書

第六類－ 貴集團在中國訂約將予收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的資本值														
30. 位於中國浙江省杭州濱江區時代大道與濱康路(前稱南新路)交界西北邊的一幅土地(杭州項目)	<p>該物業包括一幅土地，總地盤面積約為15,161平方米。</p> <p>根據 貴集團的資料，該物業計劃將發展為綜合發展項目，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>110,000</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>13,000</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,286</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>41,916</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>207,202</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>整個發展項目預期將於二零一一年六月落成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權分別作住宅、辦公室及商業用途，分別為期70年、50年及40年。</p>	用途	總建築面積(平方米)	住宅	110,000	商業	13,000	酒店	40,000	配套設施	2,286	地下	41,916	<b>總計：</b>	<b>207,202</b>	該物業現為一幅空置土地。	<p>無商業價值(見下文附註1)</p> <p>( 貴集團應佔70%權益：無商業價值)</p>
用途	總建築面積(平方米)																
住宅	110,000																
商業	13,000																
酒店	40,000																
配套設施	2,286																
地下	41,916																
<b>總計：</b>	<b>207,202</b>																

附註：

- 於估值日期，尚未就地盤面積約15,161平方米的物業取得國有土地使用權證，而吾等一般認為該物業並無商業價值。然而，誠如 貴集團告知，於二零零九年八月三十一日，土地出讓金已獲支付。倘物業獲發有效的國有土地使用權證並已全數結算所有土地出讓金、相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，則該物業於二零零九年八月三十一日的市值應為人民幣1,298,000,000元( 貴集團應佔70%權益，即人民幣908,600,000元)。
- 根據杭州國土資源局(授予人)與杭州恆興置業有限公司(獲授人)於二零零六年一月二十七日訂立的土地使用權出讓合約(2006)16號，授予人同意向獲授人出讓地盤面積為15,161平方米的物業土地使用權作商業、辦公室及住宅用途。有關詳情概述如下：

土地使用年期	:	作住宅用途70年、作辦公室用途50年及作商業用途40年
土地出讓金	:	人民幣115,533,582元

- 最大建築面積 : 不超過160,706.6平方米(1,729,846平方尺)  
 建築期間 : 於二零零七年一月二十七日前開始，而獲授人可於到期日前30日申請延長不超過1年。
- (3) 根據杭州市規劃局於二零零八年一月七日發出的建設用地規劃許可證(2008) ZGJ01080001號，面積為15,161平方米的建設用地並未遵守城市規劃要求。
- (4) 根據陳其水(甲方)與深圳卓越商業置業有限公司(乙方)於二零零七年十二月十九日訂立的公司協議，乙方已同意以代價人民幣14,000,000元收購杭州恆興置業有限公司的70%股份。
- (5) 根據營業執照330108000011779號，杭州恆興置業有限公司成立為一間註冊股本為人民幣20,000,000元的企業，於二零零四年五月二十一日至二零一九年五月二十日期間有效。
- (6) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合約屬有效，合法及可予強制執行。
- (ii) 已悉數償付土地出讓金。
- (iii) 杭州恆興置業有限公司現正申請國有土地使用證，且杭州恆興置業有限公司於取得該證書方面應無重大法律障礙。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：—
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
31. 中國 廣東省 南山區 田廈村 <u>桃園路</u> 南側及北側 、南新路南側 南新項目	<p>根據重新發展合作協議，該物業包括總地盤面積約為38,720平方米的3幅土地。</p> <p>按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為住宅發展項目。於完成時，該物業的一部分將交付予現有住戶供作為重新安置，總建築面積約為218,724平方米將由共同發展商持作銷售。</p>	<p>該物業待搬遷現有居民並拆除現有樓宇結構。</p>	<p>無商業價值 (見下文附註 1)</p>

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。由於已拆除位於該物業的現有樓宇結構，現有居民同意拆遷，該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣2,882,000,000元（ 貴集團應佔約70%權益，即人民幣2,017,400,000元）。
- (2) 根據深圳市田廈實業股份有限公司及深圳市百仕成實業發展有限公司（甲方）與深圳市東方明珠房地產開發有限公司及卓越置業集團有限公司（乙方）於二零零六年四月二十日及六月九日訂立的重新發展合作協議，各方同意共同發展南新街舊城。
- (3) 根據深圳市東方明珠房地產開發有限公司（甲方）與卓越置業集團有限公司（乙方）於二零零六年三月二十一日訂立的轉讓協議，甲方同意將其於南新街舊城的重新發展權益轉讓予乙方。
- (4) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為人民幣750,000,000元，有效經營期由二零零六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：

- (i) 有關合同／轉讓協議有效，且對雙方均具有法律約束力。
- (ii) 於重新安置現有居民及支付全部土地出讓金、取得土地使用權出讓合同及國有土地使用權證後，卓越置業集團有限公司及其合作夥伴可取得該物業的土地使用權並根據有關合約發展該物業。

(6) 根據 貴公司的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
32. 中國 廣東省 深圳 福田區 景田路東 彩田路西 福華三路北 深南路南 崗廈項目	<p>根據重新發展合作協議，該物業包括總地盤面積約為151,600平方米的一幅土地(包括交付予聯合開發商的10,000平方米)。</p> <p>按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為住宅發展項目，計劃於二零一二年十二月落成。於落成時，該物業的一部分將交付予現有住戶供作為重新安置，總建築面積約為487,120平方米，將由共同發展商持有。</p> <p>政府機構尚未確認該物業的使用及土地使用權條款。</p>	<p>目前正搬遷現有居民並拆除現有樓宇結構。</p>	<p>無商業價值 (見下文附註 1)</p>

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。由於已拆除位於該物業的現有樓宇結構，現有居民同意拆遷，該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣11,194,000,000元（ 貴集團應佔約33.15%權益，即人民幣3,710,811,000元）。
- (2) 根據深圳市福田區舊城區重建局(甲方)、深圳市崗廈實業股份有限公司(乙方)與深圳金地大百匯房地產開發有限公司(丙方)於二零零六年七月二十七日訂立的重新發展合作協議，三方同意共同發展崗廈河源區。
- (3) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301103241827號，深圳金地大百匯房地產開發有限公司於二零零六年四月十三日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期於二零一六年四月二十五日屆滿。
- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 有關合同／轉讓協議有效，且對雙方均具有法律約束力。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(ii) 於重新安置現有居民及支付全部土地出讓金、取得土地使用權出讓合同及國有土地使用權證後，深圳金地大百匯房地產開發有限公司及其合作夥伴可取得該物業的土地使用權並根據有關合約發展該物業。

(5) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
33. 中國 廣東省 深圳 <u>龍華拓展區</u> 金利居項目	按 貴集團所告知，該物業包括總地盤面積約為77,025平方米的一幅土地。該物業計劃將發展為總建築面積為288,843平方米(其中226,174平方米由貴集團持有)的住宅發展項目。	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。由於已拆除位於該物業的現有樓宇結構，現有居民同意拆遷，該物業已獲發有效的國有土地使用權證，貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣4,845,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零三年七月二十九日及二零零七年十月二十九日的股權轉讓協議，貴集團取得深圳市金利居房地產開發有限公司的全部權益。
- (3) 根據深圳市人民政府於二零零九年八月十九日舉行會議的會議記錄，政府同意1)倘深圳市金利居房地產開發有限公司同意根據現有規劃發展該物業，則會向其轉讓該物業的土地使用權，或2)倘深圳市金利居房地產開發有限公司不同意安排(1)，則會就撤銷該物業向其作出補償。
- (4) 根據日期為二零零八年八月五日的營業執照440301102979910號，深圳市金利居房地產開發有限公司於一九九五年六月十五日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期於二零二零年六月十九日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據會議記錄所載安排，深圳市金利居房地產開發有限公司須就上述安排詳情與深圳市國土資源局進行磋商並取得有關批文；
  - (ii) 倘雙方未達成協議，該物業的土地使用權將由有關機關撤銷；
  - (iii) 倘雙方達成協議，深圳市金利居房地產開發有限公司可申請出讓土地使用權。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有



估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
34. 中國 廣東省 深圳 梅林中康片區 <u>(宗地號： 2710) 及</u> 蛇口東填海區 <u>(宗地號： 1401)</u> <u>(圳寶項目)</u>	根據項目轉讓協議，該物業包括總地盤面積約為60,000平方米的一幅土地。  按 貴集團所告知，該物業計劃將發展為商業發展項目，總建築面積約為334,545平方米。	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。由於該物業已獲發有效的國有土地使用權證，貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣6,445,000,000元。
- (2) 根據深圳市圳寶實業有限公司(甲方)、深圳市兆和房地產開發有限公司(乙方)與吳中平(丙方)於二零零九年六月二十六日訂立的項目轉讓協議，甲方及丙方同意將彼等位於深圳梅林中康片區及蛇口東多幅土地(總地盤面積約為60,000平方米)的權益轉讓予乙方。將予支付的總代價為人民幣670,000,000元，惟須根據若干地塊的有關政府批文予以調整。
- (3) 根據深圳市國土資源局(甲方)與深圳市圳寶實業有限公司(乙方)訂立的補償協議，就多幅總地盤面積約為60,000平方米的商業土地而言，同意就地方政府透過行政劃撥的方式收回初步授予甲方的若干土地向甲方作出補償，並毋需支付任何土地出讓金。
- (4) 根據日期為二零零七年四月三十日的營業執照4403011258003號，深圳市兆和房地產開發有限公司於二零零七年三月七日成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期於二零二七年三月七日屆滿。
- (5) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 補償協議有效，且對雙方具有法律約束力。
  - (ii) 於確認補償地盤後，深圳市圳寶實業有限公司須與深圳市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，並遵守相關條例。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
35. 中國 山東省 青島 市北區 延吉路 128號 一幅土地	該物業包括總地盤面積約為10,503.8平方米的一幅土地。  按 貴集團所告知，該物業計劃發展為住宅發展項目，總建築面積約為30,300平方米。  該物業獲授予的土地使用權為期40年，由二零零九年八月二十八日起計，作商業用途。	該物業現為一幅空置土地。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，尚未就該物業取得國有土地使用權證，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。由於該物業已獲發有效的國有土地使用權證， 貴集團已全數結算就授出使用權證的所有土地出讓金的相關費用及使地盤可用作即時開發的所需費用，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣124,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零九年九月四日的土地使用權出讓合同01-2009-0069號，一個地盤(總地盤面積為10,503.8平方米)的土地使用權已同意出讓予卓越置業集團有限公司作商業用途，由二零零九年八月二十八日起計為期40年，總代價為人民幣101,783,760元。
- (3) 根據日期為二零零七年十二月十四日的營業執照440301503272421號，卓越置業集團有限公司於一九九六年六月二十一日成立，註冊資本為人民幣750,000,000元，有效經營期由二零零六年六月二十一日至二零一四年六月二十一日。
- (4) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 青島土地資源局與卓越置業集團有限公司訂立的土地使用權出讓合同為有效且合法。
  - (ii) 於根據上述合同支付所有土地出讓金後， 貴集團於取得國有土地使用權證時不應有任何障礙。
- (5) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年八月三十一日現況下的資本值
36. 中國 上海 青浦區 趙巷鎮 誠邦別墅	<p>該物業包括總地盤面積約為188,138.9平方米的一幅土地。</p> <p>按 貴集團所知，該物業計劃將發展為住宅發展項目，總建築面積約為83,356平方米。</p> <p>該物業獲授予的土地使用權為期70年，於二零七二年一月九日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業現正興建中。	無商業價值 (見下文附註 1)

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的國有土地使用權證由上海德天置業有限公司(一間 貴集團擬收購公司)持有，而吾等一般並無對該物業賦予商業價值。由於 貴集團已完成該項收購，故該物業於二零零九年八月三十一日的市值為人民幣881,000,000元。
- (2) 按 貴集團所告知，於二零零九年九月收購上海德天置業有限公司的全部股權。
- (3) 根據上海市房地產權證第(2004) 142076、(2006)006790-006793號，該物業(總地盤面積為188,138.9平方米)的土地使用權已授予上海德天置業有限公司，為期70年，於二零七二年一月一日屆滿，作住宅用途。
- (4) 根據建築工程規劃許可證0501QP0013D01310229200505272019號，該物業的部分建設工程(總面積為52,870平方米)符合建設工程規定，已獲得許可。
- (5) 根據預售許可證(2008)0000821-0000822、(2008)0000902號，該物業已部分(總建築面積為44,193.66平方米)獲得預售許可。
- (6) 根據上海嘉誠投資管理有限公司、上海慧恒投資管理有限公司與卓越置業集團有限公司於二零零九年八月十七日訂立的轉讓協議，已同意將該物業以總代價人民幣100,000,000元轉讓予卓越置業集團有限公司。
- (7) 根據營業執照310229000696527號，上海德天置業有限公司於二零零三年一月二十三日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期由二零零三年一月二十三日至二零一五年十月二十二日。
- (8) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海德天置業有限公司已取得該物業的土地使用權。
  - (ii) 該物業的部分受以中國農業銀行－上海青浦支行利益作出之抵押所規限。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

(9) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
建築工程規劃許可證	無
預售許可證	無
營業執照	有

估值證書

第七類－ 貴集團在中國租用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的資本值
37. 中國 廣州 越秀區 較場西路18號 廣州地王商業 廣場 根據協 議 貴集團於 地庫1至3號的 經營權中應佔 權益	<p>該物業包括一塊總地盤面積約為10,396平方米的土地。</p> <p>該物業的總建築面積約為21,069平方米。</p> <p>該物業已租予廣州桂鑫實業有限公司作為廣東省體育局的商業用途。</p> <p>該物業的土地使用權分配為商業用途。</p>	<p>該物業現以條項租約出租，租期最遲於二零一一年六月二十七日屆滿。</p>	<p>人民幣 505,000,000元</p>

附註：

(1) 根據廣東省人民體育場(甲方)(獲廣東省人民體育場授權)與廣州桂鑫實業有限公司(乙方)於二零零二年四月十六日訂立的租賃協議及於二零零七年十二月十二日訂立的補充協議，雙方同意租賃廣州地王商業廣場地下商業空間，詳情如下：

a. 項目名稱及位置

- (i) 項目名稱：廣州地王廣場
- (ii) 位置：廣州較場西路18號廣東省人民體育場北運動場，廣州地王商業廣場地庫

b. 地盤面積：10,375平方米(根據甲方提供的紅線圖及建設用地規劃許可證)

c. 用途：上述項目現由乙方用作地下商業城，其總建築面積為23,000平方米(根據由廣州市城市規劃局發出的批准文件)

d. 所有權：該物業的土地所有權及發展權由廣東市體育局持有且該項目已獲廣東市體育局批准發展或租賃。於該項目竣工後，乙方有權使用、經營、租賃及轉租廣州地王商業廣場20年。

- e. 租賃期：由二零零二年四月十六日起計二十年並可再續約二十年
- f. 租金支付：經營收入歸乙方所有，而乙方同意向甲方支付租金，已同意的支付條款如下：
- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| 第1年       | ： 人民幣3,000,000元 |
| 第2年至第10年  | ： 人民幣3,240,000元 |
| 第11年至第20年 | ： 人民幣3,629,000元 |
| 第21年至第30年 | ： 人民幣4,282,000元 |
| 第31年至第40年 | ： 人民幣5,224,000元 |
- (2) 根據租賃登記證，該物業的租賃已於有關政府機構作出正式登記；
- (3) 乙方就該物業應佔租金溢利已按以下條件進行評估：
- (i) 轉租條款獲批准；
- (ii) 長期租賃期；及
- (iii) 應付租金低於市場租金
- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零零一年五月二十九日發出的建設用地規劃許可證(2001) 117號，詳情如下：
- |       |                      |
|-------|----------------------|
| 建設方：  | 廣東省局                 |
| 建設項目： | 商業及廣場                |
| 位置：   | 東山區較場西路以東及廣東省人民體育場以北 |
| 地盤面積： | 10,396平方米            |
- (5) 根據廣州市城市規劃局於二零零一年二月十五日發出的建築工程規劃許可證(1997) 274號，詳情如下：
- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 建設方：  | 廣東省體育運動委員會               |
| 位置：   | 東山區中山三路英雄廣場以南及廣東省人民體育場以北 |
| 建築項目： | 購物中心                     |
| 層數：   | 地下三層                     |
| 地盤面積： | 21,069平方米                |
- (6) 根據日期為二零零二年四月十六日的營業執照4401011108824號，廣州桂鑫實業有限公司成為外商獨資企業，註冊資本為人民幣3,000,000元。
- (7) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，載有(其中包括)以下資料：
- (i) 由廣東省人民體育場(甲方)與廣州桂鑫實業有限公司(乙方)訂立的租賃協議及其補充協議已作登記且為合法及可強制執行。該協議下的義務及責任可根據中國法律強制執行；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄四

## 物業估值

- (ii) 出租人已取得該物業的建築工程竣工證明書及出租該物業的相關批准；
  - (iii) 廣州桂鑫實業有限公司有權轉租該物業及有權根據轉租合約收取租金收入。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文及許可證如下：

協議函件	有
建設用地規劃許可證	有
有關建設工程申請之批准函件	有
營業執照	有



## 附錄四

## 物業估值

於二零零九年  
八月三十一日  
現況下的資本值

物業	概況及佔用詳情	
38. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角9室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的11層高商業大廈2樓的1個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為85平方米，現租予深圳東潤澤投資顧問有限公司作辦公室用途，由二零零八年六月一日起至二零一三年五月三十日止，為期四年，月租為人民幣2,550元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門登記，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
39. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的11層高商業大廈二樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的建築面積約為120平方米。現租予深圳市卓越物業管理有限公司作辦公用途，由二零零八年三月二十二日起至二零一三年三月二十一日止，為期四年，月租為人民幣3,600元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
40. 中國 深圳 南山區 南油大道 新能源大廈 第二樓北角12室	<p>該物業包括一幢於一九九六年落成的11層高商業大廈二樓的一個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為48平方米，現租予深圳邦業酒店經營管理有限公司作辦公室用途，由二零零八年七月二十一日起至二零一二年七月二十日止，為期四年，月租為人民幣1,440元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門登記，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
41. 中國 武漢漢口 建設大道568號 新世紀 國貿大廈 9、10及11室	<p>該物業包括一幢於二零零五年落成的55層高辦公大廈18樓的3個辦公室單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為523.58平方米，現租予武漢卓越房地產開發有限公司作辦公室用途，由二零零六年二月一日起至二零一零年一月三十一日止，為期四年，月租為人民幣27,479.05元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門登記，為合法、有效、對雙方有約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
<b>第八類一 貴集團在香港租用的物業</b>		
42. 香港花園道 3號花旗 銀行大廈 36樓3603室	<p>該物業包括一幢於一九九二年落成的47層高辦公室大廈36樓的1個辦公室單位。</p> <p>該物業的可出租總面積約為817平方呎，並由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業租予 貴集團，由二零零八年四月一日至二零一一年三月三十一日止，為期兩年，月租為93,955港元，不包括管理費及其他開支。</p>	無商業價值